粤开证券 YUEKAI SECURITIES

房地产

【粤开房地产周报】商品房成交回暖，关注优质个股

2020 年 06 月 15 日

投资要点

增持(首次评级)

分析师：李兴
执业编号：S0300518100001
电话：010-66235713
邮箱：lixing@ykzq.com

市场表现

上周 SW 房地产指数-0.74%，跑输沪深 300 指数 0.79 个百分点；今年以来 SW 房地产指数-11.28%，跑输沪深 300 指数 9 个百分点。房地产行业本周个股涨幅前 3 名分别为荣丰控股、合肥城建、深物业 A。

板块数据

板块数据方面，上周 30 大中城市商品房成交套数 33560 套，环比增长 2%，同比增长 5%。上周 10 大城市商品房成交套数 16591 套，环比下降 3%，同比增长 12%。5 月份全国城市二手房出售挂牌量指数为 161.00，环比上涨 12.77%，同比下降 31.47%。5 月份一线城市住宅平均价格 41950 元/平方米，环比上涨 0.30%，同比上涨 1.19%。5 月份二线城市住宅平均价 14219.82 元/平方米，环比上涨 0.21%，同比上涨 3.43%。

投资建议

房地产板块目前处于历史估值低位，行业基本面逐步改善，业绩确定性较强，股息率处于高位，政策弹性有望带来估值修复。商品房成交持续回暖，房企拿地意愿较强，预计三季度推盘力度加大。当前流动性保持相对宽松态势，行业融资环境保持平稳。建议持续关注优质房地产个股，推荐保利地产和金地集团。

风险提示

销售不及预期，监管政策变化风险。

目 录

一、市场表现 3
二、板块数据 3
三、行业公司动态 6
四、投资建议 7
五、风险提示 7

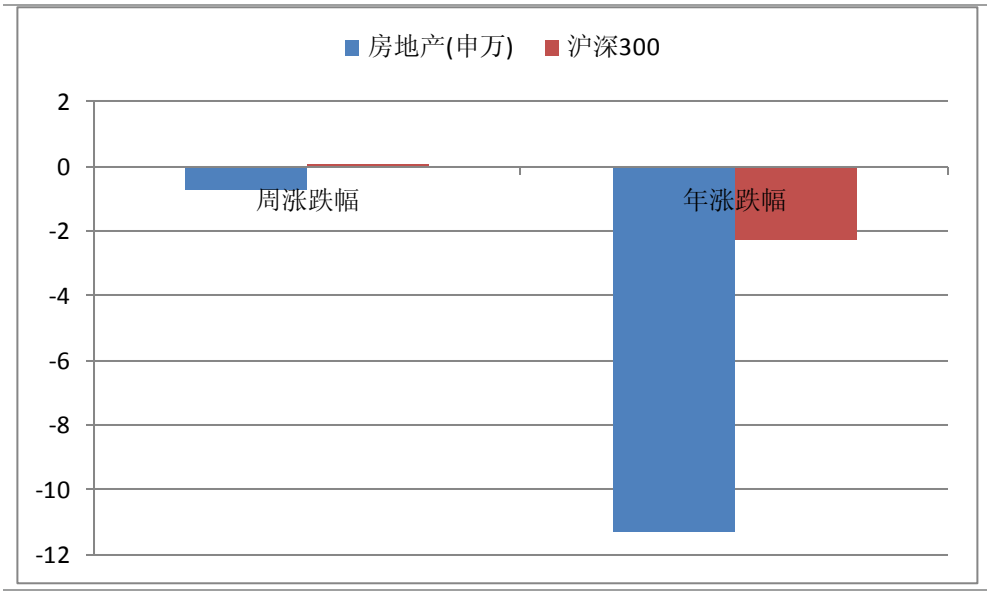
图表目录

图表 1： 房地产指数涨跌幅% 3
图表 2： 行业个股周涨幅前十位 3
图表 3： 30 大中城市商品房成交套数 3
图表 4： 10 大城市商品房成交套数 4
图表 5： 全国城市二手房出售挂牌量指数 4
图表 6： 一线城市住宅平均价格走势（元/平方米） 5
图表 7： 二线城市住宅平均价格走势（元/平方米） 5

一、市场表现

上周 SW 房地产指数-0.74%，跑输沪深 300 指数 0.79 个百分点；今年以来 SW 房地产指数-11.28%，跑输沪深 300 指数 9 个百分点。

图表1：房地产指数涨跌幅%



资料来源: wind、粤开证券研究院

房地产行业本周个股涨幅前 3 名分别为荣丰控股、合肥城建、深物业 A。

图表2：行业个股周涨幅前十位

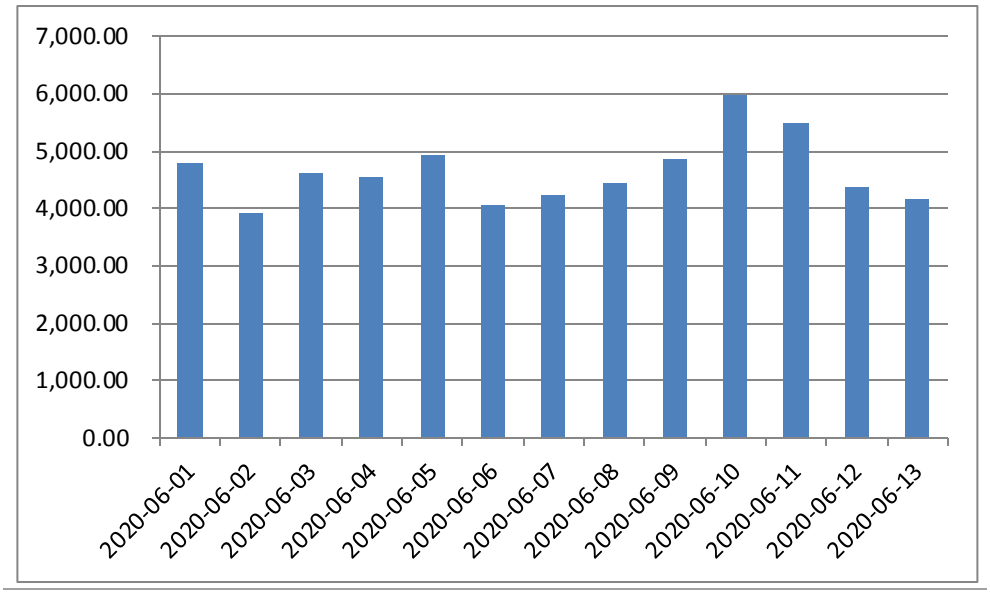
证券代码	证券简称	周涨跌幅%
000668.SZ	荣丰控股	61.09
002208.SZ	合肥城建	41.02
000011.SZ	深物业 A	27.72
000679.SZ	*ST 友谊	14.04
000736.SZ	中交地产	14.02
600641.SH	万业企业	11.90
600895.SH	张江高科	10.76
000909.SZ	数源科技	9.34
600732.SH	爱旭股份	9.08
600239.SH	云南城投	9.01

资料来源：wind、粤开证券研究院

二、板块数据

上周 30 大中城市商品房成交套数 33560 套，环比增长 2%，同比增长 5%。

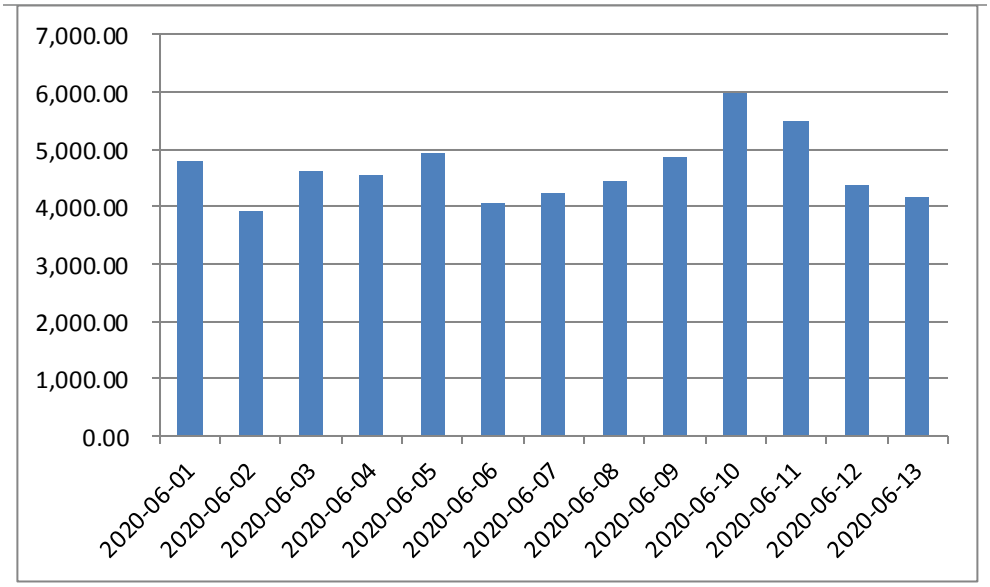
图表3：30 大中城市商品房成交套数



资料来源：wind、粤开证券研究院

上周 10 大城市商品房成交套数 16591 套，环比下降 3%，同比增长 12%。

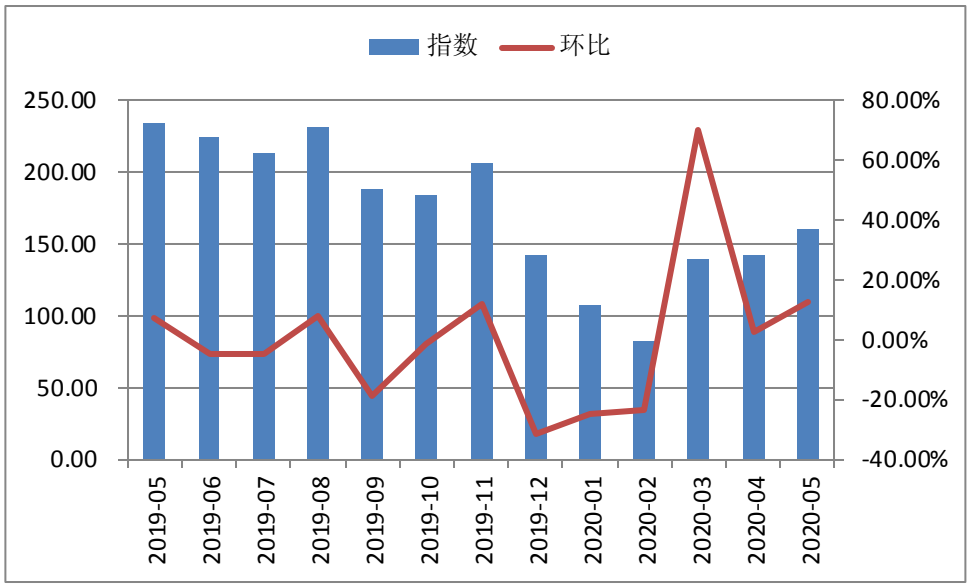
图表4：10 大城市商品房成交套数



资料来源：wind、粤开证券研究院

5 月份全国城市二手房出售挂牌量指数为 161.00，环比上涨 12.77%，同比下降 31.47%。

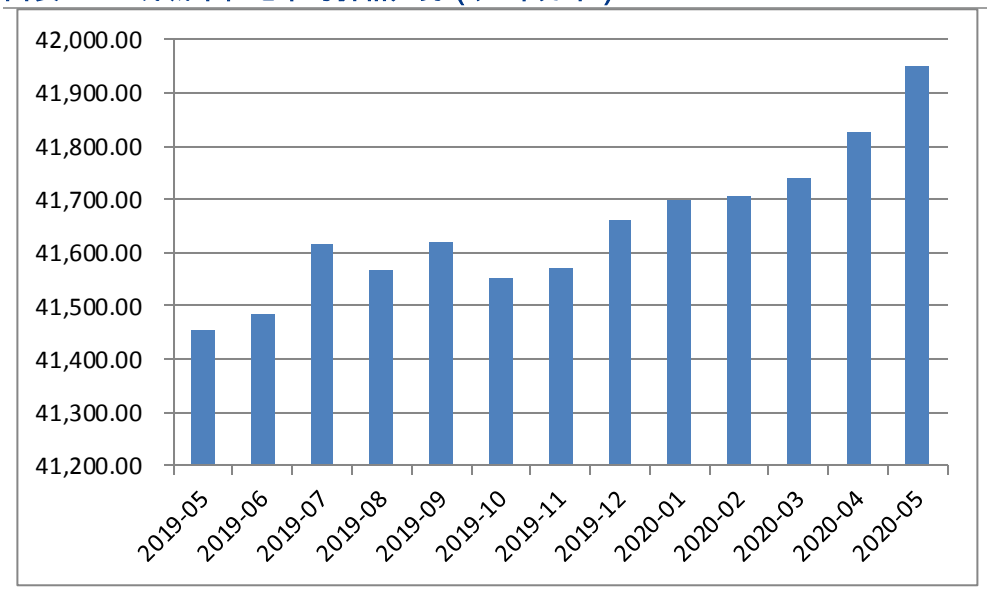
图表5：全国城市二手房出售挂牌量指数



资料来源：wind、粤开证券研究院

5 月份一线城市住宅平均价格 41950 元/平方米，环比上涨 0.30%，同比上涨 1.19%。

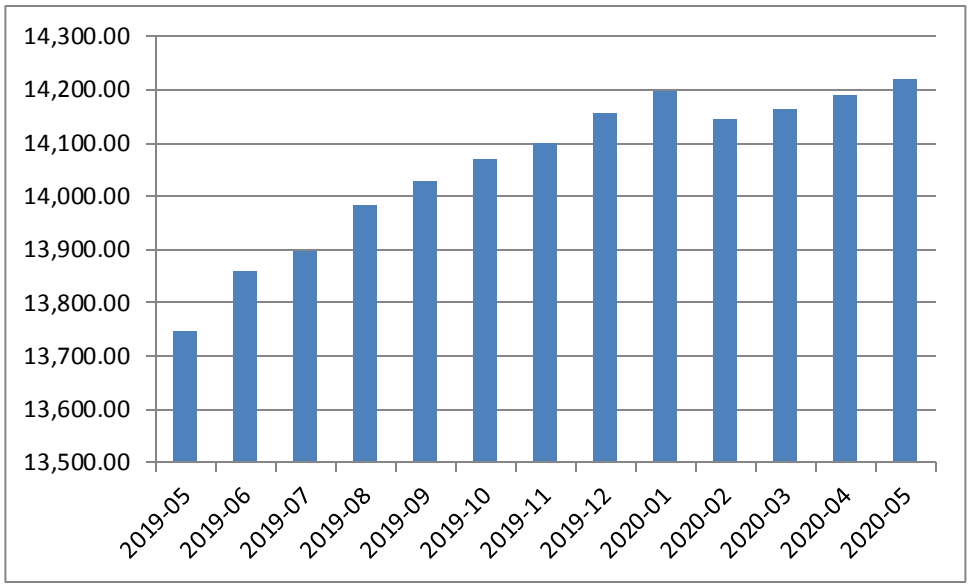
图表6：一线城市住宅平均价格走势（元/平方米）



资料来源：wind、粤开证券研究院

5 月份二线城市住宅平均价 14219.82 元/平方米，环比上涨 0.21%，同比上涨 3.43%。

图表7：二线城市住宅平均价格走势（元/平方米）



资料来源：wind、粤开证券研究院

三、行业公司动态

金地 29 亿夺得上海西虹桥宅地

6 月 11 日，上海青浦区西虹桥联洇路北侧 09-15 地块公布竞买结果，最终由金地以总价 29.02 亿元拿下该地块，成交楼板价 36123 元/平方米，溢价率 22.04%。该地块位于上海虹桥附近，东至小洇港，南至联洇路，西至规划地块，北至苗泾港，为住宅用地。地块出让面积 53557.2 平方米，容积率 1.5，建筑面积 80335.8 平方米。此外，地块起价 23.78 亿元，起始楼面价 29600 元/平方米。规划显示，该地块住宅要求全装修，其中 5.9%需自持用于租赁。地块内中小套型住宅建筑面积不得低于该地块住宅总建筑面积的 70.0%，计 56235.06 平方米以上（中小套型住宅设计建设标准为：多层住宅建筑面积不大于 90 平方米、小高层住宅建筑面积不大于 95 平方米、高层住宅建筑面积不大于 100 平方米）。（来源：观点地产网）

万科拟发行第十六期购房尾款 ABS 金额 10.08 亿

据深交所固定收益信息平台 6 月 9 日信息显示，万科-中信建投购房尾款资产支持专项计划第十六期已获受理，拟发行金额 10.08 亿元，债券类别 ABS。5 月 29 日，万科-平安证券购房尾款资产支持专项计划第十五期获通过，拟发行金额 12.72 亿元。5 月 27 日，万科另一笔 ABS 债券也获深交所通过，为万科-国信证券购房尾款资产支持专项计划第十四期项目，拟发行金额 11 亿元。此外，于 6 月 4 日，万科企业股份有限公司发布公告称，万科与配售代理就配售 315,589,200 股新 H 股订立配售协议，配售价为每股 H 股 25 港元。其将以每股 25 港元配售 3.156 亿股新 H 股，募资 78.9 亿港元。（来源：观点地产网）

石家庄 6 月挂牌出让 15 宗宅地 总起始价超 64 亿

回顾 2020 年 5 月石家庄土地市场，仅有一宗宅地成交，土拍市场略显冷清。在经历 5 月土地出让小低谷之后，六月石家庄土地市场迎来春天。据克而瑞统计，2020 年 6 月，石家庄预计将有 6 场土拍，共 15 宗住宅地块挂牌出让，土地规划建筑总面积达 168.83 万平方米，创下今年单月土地挂牌面积新高；起始总价高达 64.24 亿元。本月住宅用地的供应主要集中在裕华区、长安区等主城区，其中裕华区 6 月共有 5 宗住宅用地即将入

市，总建面积达 70.84 万平方米，起始价 26.77 亿元。（来源：克而瑞）

碧桂园分别以溢价率 51.93%、17.57%接连在南通拿地

中华网财经 6 月 9 日讯，日前，碧桂园以最高限价 11.09 亿元竞得南通市港闸区一宅地，折合楼面价 10384.62 元/平方米，溢价率 17.57%。出让资料显示，该地块位于永兴大道南、通生路西，土地面积 48313.06 平方米，容积率 1.98-2.21，计容建筑面积 106771.86 平方米。地块起始价 9.43 亿元，折合楼面价 9295 元/平方米。据了解，地块房屋最高备案指导均价 21600 元/平方米，预计打造为 15-20 层高层住宅项目。此前，5 月 27 日，南通市碧桂园房地产开发有限公司以 6.59 亿元竞得南通通州金桥路北侧、金霞路东侧一宗商住地，楼面价 10285 元/平方米，溢价率 51.93%。（来源：中华网）

上海市住建委主任：今年旧改按照“能快则快”的原则进行

6 月 11 日，上海市住建委主任黄永平在上海广播电台举行的“2020 上海民生访谈”中表示，上海今年旧改推进将按照“能快则快”的原则进行。黄永平提出，今年上海旧改完成数量将超过原计划的 55 万平方米旧改面积、2.8 万户受益居民。他介绍，随着静安区今年成片旧改任务的提前完成，黄浦区董家渡 14 街坊和五坊园四期，杨浦区 89、134 和 129、130 街坊，虹口区 138 街坊、山寿里等项目启动改造。至 6 月底，上海市可完成成片二级旧里以下房屋改造约 37 万平方米、居民约 1.7 万户，基本实现时间过半、任务过半。（来源：观点地产网）

四、投资建议

房地产板块目前处于历史估值低位，行业基本面逐步改善，业绩确定性较强，股息率处于高位，政策弹性有望带来估值修复。商品房成交持续回暖，房企拿地意愿较强，预计三季度推盘力度加大。流动性保持相对宽松态势，行业融资环境保持平稳。建议持续关注优质房地产个股，推荐保利地产和金地集团。

五、风险提示

销售不及预期，监管政策变化风险。

分析师简介

李兴，中央财经大学硕士研究生，2016 年 6 月加入粤开证券，现任新三板分析师，证书编号：S0300518100001。

研究院销售团队

北京 王爽 010-66235719 18810181193 wangshuang@ykzq.com

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，本报告清晰准确地反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

与公司有关的信息披露

粤开证券具备证券投资咨询业务资格，经营证券业务许可证编号：10485001。

本公司在知晓范围内履行披露义务。

股票投资评级说明

投资评级分为股票投资评级和行业投资评级。

股票投资评级标准

报告发布日后的 12 个月内公司股价的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为：

买入：相对大盘涨幅大于 10%；

增持：相对大盘涨幅在 5%~10%之间；

持有：相对大盘涨幅在-5%~5%之间；

减持：相对大盘涨幅小于-5%。

行业投资评级标准

报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为：

增持：我们预计未来报告期内，行业整体回报高于基准指数 5%以上；

中性：我们预计未来报告期内，行业整体回报介于基准指数-5%与 5%之间；

减持：我们预计未来报告期内，行业整体回报低于基准指数 5%以下。

免责声明

本报告由粤开证券股份有限公司(以下简称“粤开证券”)提供 ,旨为派发给本公司客户使用。未经粤开证券事先书面同意，不得以任何方式复印、传送或出版作任何用途。合法取得本报告的途径为本公司网站及本公司授权的渠道，非通过以上渠道获得的报告均为非法，我公司不承担任何法律责任。

本报告基于粤开证券认为可靠的公开信息和资料，但我们对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。粤开证券可随时更改报告中的内容、意见和预测 ,且并不承诺提供任何有关变更的通知。本公司力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或询价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。在本公司及作者所知情的范围内，本机构、本人以及财产上的利害关系人与所评价或推荐的证券没有利害关系。

本公司利用信息隔离墙控制内部一个或多个领域、部门或关联机构之间的信息流动。因此，投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的情况下，本公司的员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为作出投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，须在允许的范围内使用，并注明出处为“粤开证券研究”，且不得对本报告进行任何有悖意愿的引用、删节和修改。

投资者应根据个人投资目标、财务状况和需求来判断是否使用资料所载之内容和信息，独立做出投资决策并自行承担相应风险。我公司及其雇员做出的任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

联系我们

广州黄埔区科学大道 60 号开发区金控中心 21-23 层

北京市朝阳区红军营南路绿色家园媒体村天畅园 6 号楼 2 层

上海市浦东新区源深路 1088 号平安财富大厦 20 层

深圳市福田区深南大道和彩田路交汇处中广核大厦 10 层

网址：www.ykzq.com